

Recurso Especial Cível nº 0814575-93.2024.8.19.0014

Recorrente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS PALMEIRAS

Recorrido: NAKED ENGENHARIA LTDA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, id. 115, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Décima Terceira Câmara de Direito Privado, id. 11, 37 e 107, assim ementados:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. POSSE E CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. I. CASO EM EXAME Ação de execução de título extrajudicial ajuizada por condomínio contra construtora, visando à cobrança de cotas condominiais relativas ao imóvel situado na Rua Doutor Sílvio Bastos Tavares, nº 348, unidade 30-104, bairro Parque Leopoldina, Campos dos Goytacazes - RJ. O juízo de origem acolheu a exceção de pré-executividade oposta pela executada e extinguiu a execução com fundamento no art. 485, VI, do CPC. Embargos de declaração opostos foram

rejeitados. Apelação interposta pelo exequente, sustentando a impossibilidade de reconhecimento da ilegitimidade passiva em sede de exceção de pré-executividade e defendendo que a responsabilidade pelas cotas condominiais recaí sobre o promitente vendedor quando não houver imissão na posse do comprador. Contrarrazões apresentadas pelo recorrido. II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO A questão em discussão consiste em saber se a construtora permanece responsável pelo pagamento das cotas condominiais após a alienação do imóvel, em razão da alegada ausência de imissão na posse e da ciência do condomínio quanto à transação. III. RAZÕES DE DECIDIR O art. 784, X, do CPC/2015 confere às cotas condominiais natureza de título executivo extrajudicial, sendo exigível mediante apresentação da convenção condominial e dos documentos comprobatórios da inadimplência. O STJ, ao julgar o Tema 866 (REsp 1.345.331/RS), fixou que a obrigação pelo pagamento das cotas condominiais decorre da posse do imóvel e da ciência inequívoca do condomínio, e não apenas do registro imobiliário. No caso concreto, restou demonstrado que a adquirente foi imitada na posse do bem e que o condomínio tinha conhecimento inequívoco da transação, conforme comprovado nos autos. Assim, a exceção de pré-executividade foi corretamente acolhida, diante da ausência de legitimidade passiva da construtora. Aplicação do art. 85, § 1º, do CPC para majoração dos honorários recursais.

IV. DISPOSITIVO E TESE Apelação conhecida e desprovida. Honorários majorados para 12% sobre o valor atualizado da causa. Tese de julgamento: A responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais é atribuída àquele que detém a posse do imóvel e cuja situação é de conhecimento do condomínio, sendo possível o reconhecimento da ilegitimidade passiva da construtora mediante exceção de pré-executividade, quando comprovado que o adquirente já havia assumido a posse do bem."

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. INEXISTÊNCIA DOS DEFEITOS ENUMERADOS NO ART. 1.022 DO CPC. PRETENSÃO DE PREQUESTIONAMENTO. DESPROVIMENTO DOS EMBARGOS."

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. OMISSÃO PARCIALMENTE RECONHECIDA. EMBARGOS PARCIALMENTE PROVIDOS. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento ao recurso em ação de execução de cotas condominiais proposta por condomínio residencial em face de empresa construtora. 2. Embargante alega omissão quanto à violação do art. 385 do CPC, ausência de oportunidade para

emenda à inicial, falta de comprovação de alienação da unidade habitacional, descumprimento do art. 339 do CPC c/c art. 319, II, do CPC e não apreciação do pedido de inclusão dos compromissários compradores. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão incorreu em omissão, contradição, obscuridade ou erro material nos termos do art. 1.022 do CPC; e (ii) saber se o pedido de inclusão dos compromissários compradores no polo passivo da execução poderia ser apreciado nesta instância. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. Não se verificam vícios previstos no art. 1.022 do CPC, pois o acórdão apresentou fundamentação clara e suficiente para a solução da controvérsia. 5. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão da matéria já decidida, sendo incabível o reexame do mérito. 6. A ausência de enfrentamento individualizado de cada argumento não configura omissão, desde que a decisão adote fundamento jurídico capaz de resolver integralmente a controvérsia. 7. Eventual inconformismo da parte embargante não caracteriza vício integrativo. 8. Reconhece-se omissão quanto ao pedido de inclusão dos compromissários compradores, mas tal pedido não pode ser apreciado nesta instância recursal por não ter sido decidido pelo juízo de origem, sob pena de supressão de instância. IV. DISPOSITIVO E TESE 9. Embargos de declaração

parcialmente providos, apenas para afastar a omissão apontada, sem efeitos infringentes."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 844, 1.245, § 1º, 1.336, I e § 1º, e 1.345 do Código Civil, bem como aos artigos 167, I, item 29, e 172 da Lei nº 6.015/1973, sustentando, em síntese, que, em razão da natureza *propter rem* das obrigações condominiais, a alienação do imóvel e a imissão do promitente comprador na posse não afastariam a responsabilidade do proprietário registral pelo pagamento das cotas condominiais, defendendo a existência de legitimidade passiva concorrente entre o promitente vendedor e o promitente comprador.

Contrarrazões apresentadas, id. 151.

É o brevíssimo relatório.

Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial ajuizada pelo Condomínio Residencial Recanto das Palmeiras em face de Naked Engenharia Ltda., objetivando a cobrança de cotas condominiais relativas a imóvel alienado a terceiro. O Juízo de primeiro grau acolheu a exceção de pré-executividade apresentada pela executada e extinguiu a execução, por ilegitimidade passiva. Interposta apelação pelo condomínio, o Colegiado de origem negou provimento ao recurso, ao fundamento de que restaram comprovadas a imissão da promitente compradora na posse do imóvel e a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

Pois bem

O recurso especial, a rigor, trata de matéria afetada no **Tema nº 1349 do STJ**, referente aos recursos paradigma **REsp 2015740/SP e REsp 2100395/SP**, tendo sido submetida a julgamento a seguinte questão:

“Proposta de revisão do Tema Repetitivo nº 886/STJ para definir se há legitimidade concorrente entre o promitente vendedor, titular do direito de propriedade, e o promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.”

Foi determinada a suspensão de todos os recursos especiais e agravos em recurso especial em trâmite nos Tribunais de segundo grau ou no STJ, que versem sobre idêntica questão à discutida no **Tema nº 886/STJ**.

À vista do exposto, em observância ao disposto nos artigos 1.030, III do Código de Processo Civil, **DETERMINO O SOBRESTAMENTO** do recurso especial, à luz do **Tema 1349 do STJ**, na forma da fundamentação supra.

Anote-se no NUGEPAC (**Tema 1349 do STJ**).

Intime-se.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



Terceiro Vice-Presidente

